

## SELBSTNUTZUNG EINER WOHNUNG IM MITEIGENTUM



**Oft wird versucht, die eigene Wohnung steueroptimal durch Vermietung an sich selbst zu nutzen. Allerdings werden solche Vermietungen als steuerlich unbeachtliche Gebrauchsüberlassung gewertet. Dazu hat sich erst kürzlich der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) geäußert.**

Für die eigene Wohnung ist ein Vorsteuerabzug nur dann möglich, wenn diese Wohnung an einen Dritten vermietet wird. Ebenso sind Aufwendungen für die private Wohnung steuerrechtlich nicht abzugsfähig, Aufwendungen für Mietwohnungen unter bestimmten Voraussetzungen hingegen schon. Daher gibt es immer wieder Bestrebungen, die Eigennutzung einer Wohnung durch den Wohnungseigentümer steuerlich als Vermietung darzustellen. In diesem Sinne wird versucht, die eigene Wohnung durch Vermietung an sich selbst zu nutzen. Allerdings werden solche Vermietungen als steuerlich unbeachtliche Gebrauchsüberlassung gewertet. Zu dieser Rechtsfrage wurde dem VwGH kürzlich die Revision eines Steuerpflichtigen vorgelegt, welche er jedoch zurückwies und damit die Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes (BFG) bestätigte.

### **Bloße Gebrauchsüberlassung**

Zwei Miteigentümer besitzen eine Liegenschaft, in der sich im Erdgeschoss ein Geschäftslokal und im Ober- und Dachgeschoss je zwei Wohnungen befinden. Einer der zwei Miteigentümer mietet für sich eine der Wohnungen zu einem fremdüblichen Mietzins. Die Größe der vermieteten Wohnung findet **Deckung in der Miteigentumsquote**. Im Zuge einer abgabenbehördlichen Prüfung wurde durch die Finanzverwaltung festgestellt, dass die Vermietung an den Miteigentümer steuerlich nicht anzuerkennen sei, da dem Miteigentümer ohnehin eine Nutzungsberechtigung am Gebäude zustehe, weshalb die Nutzung durch den Miteigentümer eine **steuerlich unbeachtliche Gebrauchsregelung** darstelle. Die Begründung eines Mietverhältnisses sei daher nicht erforderlich gewesen. Zudem stehe beim Miteigentümer nicht die Vermietungsabsicht, sondern die Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse im Vordergrund. Die mit der Wohnung im Zusammenhang stehenden Einnahmen und Ausgaben könnten damit nicht steuerwirksam berücksichtigt werden.

Gegen den relevanten Bescheid erhoben die Miteigentümer Beschwerde beim BFG. Das BFG führte in seiner Entscheidung aus, dass es **für die steuerliche Anerkennung einer Vermietung an einen Miteigentümer der Liegenschaft nicht ausreicht, dass diese Vermietung aufgrund eines fremdüblichen Mietvertrages erfolgt**. Vielmehr liege bei Nutzung eines Gebäudeteils für eigene Wohnzwecke eines Miteigentümers – unabhängig von der Frage der Fremdüblichkeit des Mietvertrags bzw des Mietentgelts – stets eine bloße Gebrauchsüberlassung vor.

Diese Auffassung wurde auch vom **VwGH bestätigt**. Die mit dieser Wohnung im Zusammenhang stehenden Aufwendungen (unter anderem Sanierungskosten) können daher von der Vermietungsgemeinschaft nicht als Werbungskosten abgezogen und die auf Eingangsrechnungen entfallenden Vorsteuern nicht geltend gemacht werden.



Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis steuerberatung gmbh, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1